
TRIBUNALE DI MESSINA
II Sezione Civile

Esecuzione Forzata
promossa da:
Amco-Asset Management Company S.P.A

N. Gen. Rep. **000142/2025**

Giudice Dr. Daniele Carlo Madia

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Elena De Capua
iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1394
iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1902
C.F. DCPLNE75A54F158J

con studio in Messina via Nino Bixio is. 115

telefono: 0902938623
cellulare: 3398495911
email: elenadec@hotmail.com

**Bene in Messina Via dei Garofani n. 29 Piano di Zona Santa Lucia
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Alloggio unifamiliare sito nel Comune di Messina in Via dei Garofani, n. 29 Piano di Zona Santa Lucia, in ragione di:

- Proprietà superficiaria per la quota di 1/1

Il cespite oggetto di pignoramento è ubicato in una zona periferica del Comune di Messina, precisamente in località Santa Lucia sopra Contesse, nei pressi dello svincolo autostradale di San Filippo. (ALLEGATO N.1 – Estratto di mappa)

L'immobile rientra nel progetto per la realizzazione di n. 40 alloggi a schiera nel Piano di Zona di Santa Lucia sopra Contesse, ai sensi della Legge n. 457 del 1978 e rientra nel Piano Particolareggiato di Risanamento nell'ambito della L.R. n. 10/1990, che prevedeva interventi per il risanamento delle aree degradate di Messina con interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e convenzionata-agevolata.

La Cooperativa CO.FER. è stata titolare di lettera di finanziamento dell'Assessorato Regionale ai LL.PP. per la realizzazione del programma costruttivo dei suddetti 40 alloggi e relativi accessori da realizzarsi con il contributo previsto dalla Legge n. 457 del 1978, ed assegnataria con deliberazione consiliare n. 394/C del 9/06/1989 e n. 58/C del 30/04/1991 di un lotto ricadente nella zona "R" del Piano di Zona Santa Lucia.

In data 13.05.1992 è stata stipulata tra la parte mutuataria ed il Comune di Messina una convenzione disciplinata dall'art. 35 della Legge n. 865 del 22.10.1971, per la cessione dell'area in diritto di superficie per 99 anni.

La tipologia realizzata, costituente un alloggio unifamiliare, è a schiera a due elevazioni fuori terra più il piano cantinato seminterrato e copertura a tetto a falde inclinate.

L'ingresso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta con la sigla B1/b, avviene da un cortile esterno, da cui attraverso una scala esterna si accede ad un balcone dove si trova l'ingresso al piano terra, che risulta rialzato rispetto al livello stradale. Il piano terra si compone di un ingresso, di

un bagno ed un soggiorno in cui è stato realizzato un caminetto, si affaccia sul soggiorno anche la cucina, formando un unico vano conseguentemente all'abbattimento del tramezzo divisorio, che originariamente separava i due ambienti. Da questo unico vano si accede alla veranda, chiusa in parte da una tettoia in legno in cui è stata realizzata una piccola cucina in muratura. Dal piano terra, attraverso la scala interna che collega tutti gli ambienti, dal piano cantinato fino al sottotetto, si accede al primo piano dove si trova un bagno e due camere da letto, di cui una con cabina armadio. Dal primo piano, percorrendo la scala interna si giunge al piano sottotetto, dove è stato alzato un tramezzo divisorio, che separa in due vani l'ambiente, che presenta un'altezza massima di 2,70 m. fino ad una minima di 0,45 m. (ALLEGATO N. 2- Documentazione Fotografica)

I lavori per l'edificazione dell'immobile sono iniziati in data 20/07/1994 e sono stati ultimati in data 19/10/2001.

L'immobile si sviluppa su tre elevazioni fuori terra oltre ad un piano cantinato e presenta una superficie lorda complessiva di circa **206 mq.**

Identificato al catasto fabbricati

intestato a:

- 1) ***** nata a *** il ** ***** proprietà superficaria (1S) 1/1 in regime di separazione dei beni;
- 2) Comune di Messina sede in Messina 00080270838 (1T) proprietà per l'area;
foglio 138, mappale 1857, subalterno 2, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 11, consistenza 8 vani, superficie catastale 186 mq totale: escluse aree scoperte 173 mq, rendita euro 433,82 Piani T-1-2, via dei Garofani n. 7, Piano S1 - T - 1 - 2

Coerenze: confinante con altra unità abitativa distinta con la sigla B1/a, con viabilità d'accesso e con altra unità abitativa distinta con la sigla B2/a. (ALLEGATO N. 3 - Visura Storica Catastale fg. 138 part. 1857 sub. 2)

- B.** Posto auto coperto sito nel Comune di Messina in Via dei Garofani, n.29 Piano di Zona Santa Lucia, in ragione di
Proprietà superficaria per la quota di 1/1

Fa parte dell'immobile anche il garage deposito ubicato al piano cantinato, a servizio esclusivo dell'alloggio di cui sopra, di cui costituisce pertinenza esclusiva. Esso è collegato all'appartamento soprastante dall'interno dal vano scala, ma presenta anche un ingresso indipendente dall'esterno, attraversando un cancello ed una rampa carrabile.

Identificato al catasto fabbricati

intestato a:

1) ***** nata a *** il ** ***** (1S)

proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni;

2) Comune di Messina sede in Messina 00080270838 (1T) proprietà per l'area;

foglio 138, mappale 1857, subalterno 18, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, rendita euro 33,47, via dei Garofani n. SNC, Piano S1

Coerenze: confinante con rampa di accesso, con altro posto auto sub. 19, con terrapieno e con l'alloggio di cui sopra. (ALLEGATO N. 4 – Visura Storica Catastale fg. 138 part. 1857 sub. 18))

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste. I principali centri limitrofi sono il villaggio di Santa Lucia, Contesse, San Filippo e Tremestieri.

Collegamenti pubblici: autobus, autostrada, ferrovia.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da *****, in qualità di proprietaria del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- i. **Ipoteca Giudiziale sentenza di condanna** con Atto del Tribunale di Messina del 19.09.2013 repertorio n. 4858 ed iscritta presso gli Uffici di pubblicità immobiliare di Messina in data 30.12.2015 al numero generale 32188 ed al numero particolare 3675 **a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a.** con sede in Padova C.F. 04300140284, per capitale di € 19.208,98 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 47.422,86, **a carico di ******* nata a *** il ** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficaria su NCEU fg. 138 part. 1857 sub. 2, fg. 138 part. 1857 sub. 18 **a carico di ******* nata *** in data ** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU fg. 23 part. 135 sub. 28.

A margine di suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- ii. In data 17.07.2019 al 2673 di restrizione di beni.
- ii. **Ipoteca in Rinnovazione d'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato** per Atto del Notaio Giuffrida Michele del 31.05.1999 repertorio n. 16090 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 21.05.2019 al numero generale 12996 ed al numero particolare 1566 **a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.** con sede in Siena C.F. 00884060526 per un capitale di € 1.239.496,56 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.478.993,12 **a carico di Co.fer** Messina Società

Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Messina C.F. 00478800832, ***** nata a *** in data ** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni al NCEU fg.138 part.1857 sub. 2 e fg.138 part.1857 sub.18.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

iv. Comunicazione n. 101 del 15.01.2021 di estinzione parziale avvenuta il 22.12.2020.

v. Cancellazione parziale eseguita in data 22.01.2021

- vi. **Ipoteca in Rinnovazione d'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato** per Atto del Notaio Giuffrida Michele del 31.05.1999 repertorio n. 16091 ed iscritta presso gli Uffici di pubblicità immobiliare di Messina in data 21.05.2019 al numero generale 12997 ed al numero particolare 1567 **a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.** con sede in Siena C.F. 00884060526, per un capitale di € 826.331,04 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 1.652.662,08, **a carico di Co.fer** Messina Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Messina C.F. 00478800832, ***** nata a *** in data ** C.F. * * * * * per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni al NCEU al fg.138 part.1857 sub. 2, fg.138 part. 1857 sub. 18.
- vii. **Ipoteca in Rinnovazione d'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato** per Atto del Notaio Giuffrida Michele del 31.05.1999 repertorio n. 16092 ed iscritta presso gli Uffici di pubblicità immobiliare di Messina in data 21.05.2019 al numero generale 12998 ed al numero particolare 1568 **a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.** con sede in Siena C.F. 00884060526, per un capitale di € 574.300,07 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 1.148.600,14, **a carico di Co.fer Messina** Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Messina C.F. 00478800832, ***** nata a *** in data** C.F.

***** superficiaria in regime di comunione legale dei beni al NCEU
fg.138 part. 1857 sub. 2, fg. 138 part. 1857 sub. 8.

- viii. **Ipoteca in Rinnovazione d'Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato** per Atto del Notaio Giuffrida Michele del 31.05.1999 repertorio n. 16093 ed iscritta presso gli Uffici di pubblicità immobiliare di Messina in data 21.05.2019 al numero generale 12999 ed al numero particolare 1569 **a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a** con sede in Siena C.F. 00884060526 per capitale di € 495.798,62 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 991.597,25 **a carico di Co.fer Messina** Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Messina C.F. 00478800832, ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni al NCEU al fg. 138 part. 1857 sub. 2, fg. 138 part. 1857 sub. 18.

4.2.2. Pignoramenti:

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare** per Atto di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Messina del 30.07.2025 repertorio n. 3326 e trascritto presso gli Uffici di pubblicità immobiliare di Messina in data 22.08.2025 al numero generale 23796 ed al numero particolare 18592 **a favore di Amco-asset Management Company S.p.a.** con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco S.p.a. Piazza G. Bovio n. 22, 80133 Napoli e per essa quale mandataria la **CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.**, società a responsabilità limitata con socio unico, con sede legale in via Della Beverara n. 19, Bologna, C.F. 04133770372, **contro ***** nata a ***** in data ***** C.F. ******* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria delle porzioni immobiliari site in Messina, Piano di Zona Santa Lucia Sopra Contesse cooperativa CO.FER, distinte con la sigla B1/b ed identificate al N.C.E.U. al:

- al fg. 138 part. 1857, sub. 2, piano di Zona S. Lucia, piani S1- T-1-2, z.c. 2, categoria A/2, classe 11, consistenza 8 vani, rendita euro 433,82;
- al fg. 138 part. 1857 sub. 18, p.z. S. Lucia, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 183,5 vani, rendita euro 33,47.

Pignoramento derivante da Atto di precetto notificato il 19/06/2025, per l'importo complessivo di **euro 63.714,61**, per rate scadute e non pagate, per capitale residuo oltre interessi ed accessori.

Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dall'indagine effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Messina a seguito di istanza del 08/10/2025 con protocollo n. 30137 e dalle verifiche effettuate durante i sopralluoghi (ALLEGATO N. 5 – Verbali di Sopralluogo), l'immobile oggetto di pignoramento presenta le seguenti difformità rispetto all'ultima Variante approvata (ALLEGATO N. 6 – PLN Stato di Fatto):

- al piano terra è stato demolito un tramezzo divisorio tra la cucina ed il soggiorno, rendendo così unico l'ambiente.

Inoltre, nella veranda antistante il soggiorno è stata realizzata una tettoia in legno delle dimensioni di 4 m. x 7 m. con copertura in lamiera grecata. Detta tettoia è stata chiusa su tre lati, tramite dei serramenti in alluminio anodizzato e su un lato è stata realizzata una cucina in muratura;

- al piano primo è stata spostata la porta del ripostiglio, che dal disimpegno è stata posizionata nella camera da letto;

- al piano sottotetto è stato realizzato un nuovo tramezzo divisorio dell'ambiente;

- al piano cantinato è stata demolita la cisterna esistente.

Pertanto, affinché l'immobile sia commerciabile, il promissario acquirente dovrà provvedere alla sua regolarizzazione come segue:

- le difformità attinenti gli interventi di diversa distribuzione degli spazi interni, possono essere regolarizzate presentando presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Messina una CILA in sanatoria, pagando quanto dovuto per oneri, oblazioni e competenze tecniche e successiva Abitabilità con un costo di circa € 4.000,00.

- ad eccezione della tettoia e dell'angolo cottura nella veranda antistante il soggiorno, che risultano edificati in difformità alle norme vigenti e pertanto, dovranno essere oggetto di demolizione. Le spese di demolizione dei volumi abusivi, calcolate a corpo, più il trasporto e lo smaltimento presso la discarica più vicina ed il conseguente ripristino dei luoghi conformemente all'ultima Variante approvata, ammonteranno a circa €3.500,00.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Confrontando la visura presente nella banca dati del N.C.E.U., è stata riscontrata una difformità concernente l'attuale numero civico nell'indirizzo dell'immobile.

Inoltre, confrontando la planimetria catastale presente nella banca dati del N.C.E.U. (ALLEGATO N. 7 - PLN Catastale fg. 138 part. 1857 sub. 2) (ALLEGATO N. 8 - PLN Catastale fg. 138 part. 1857 sub. 18) con lo stato di fatto, sono state riscontrate delle difformità nella distribuzione degli spazi interni.

Per eliminare tali difformità, sarà necessario effettuare una nuova catastazione, presentando una pratica DOCFA presso il N.C.E.U. per allineare la planimetria allo stato dei luoghi e contestualmente aggiornare il numero civico.

Si precisa che non si è provveduto a redigere una nuova catastazione per la presenza delle lavorazioni abusive, ma questa potrà essere effettuata se non dopo l'avvenuta regolarizzazione.

Le spese per la redazione del nuovo DOCFA, a carico del promissario acquirente, sono di circa 500,00 euro.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- Comune di Messina (ME) C.F. 00080270838 per i diritti pari a 1/1 di diritto di area;
- ***** nata a **** il *** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiale in regime di separazione dei beni.

A ***** , sono pervenuti per atto pubblico notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio Giuffrida Michele del 4.05.2007 repertorio n. 19964/8070 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Messina l'08.05.2007 al numero di registro generale 20012 e numero di registro particolare 11779 da Co.fer Messina Società Cooperativa con sede in Messina C.F. 00478800832 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficaria degli immobili siti nel Comune di Messina.

6.2 Precedenti proprietari:

Società Coop.a.r.l.co.fer Messina con sede in Messina C.F. 00478800832 per i diritti pari a 1/1 di superficie, utilista dell'area per 99 anni per gli immobili NCT:

Foglio 138 Particella 1531, NCT Foglio 138 Particella 1534,
NCT Foglio 138 Particella 1571, NCT Foglio 138 Particella 1576,
NCT Foglio 138 Particella 1589, NCT Foglio 138 Particella 1603,
NCT Foglio 138 Particella 1573, NCT Foglio 138 Particella 1591,
NCT Foglio 138 Particella 1598, NCT Foglio 138 Particella 1605,
NCT Foglio 138 Particella 1574, NCT Foglio 151 Particella 1226,
soppressi che generano l'ente urbano alla Particella 1857 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di convenzione amministrativa del Notaio Contartese Pasquale del 15.01.1997 repertorio n. 150832/1 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Messina in data 26.03.1997 al numero di registro generale 7529 e numero di registro particolare 6617 da Comune di Messina con sede in Messina C.F. 00080270838 per i diritti pari a 1/1 di superficie degli immobili siti nel Comune di Messina. Nota in rettifica della formalità trascritta a Messina in data 2.08.1996 al numero di registro generale 18608 e numero di registro particolare 15081 atto tra vivi rettifica.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato edificato secondo le seguenti pratiche edilizie (ALLEGATO N. 9 - Documentazione Urbanistica) (ALLEGATO N. 10 – Elaborati Grafici):

- Concessione Edilizia n. 11586 del 26 giugno 1992, rilasciata dal Comune di Messina per la costruzione di n. 40 alloggi a schiera nel Piano di Zona di Santa Lucia, L. 457/78;
- Progetto di Variante del 22/04/1992 per la costruzione di n. 40 alloggi, adeguamento circolare assessoriale n. 3425 del 21/12/1990;
- Comunicazione di Inizio Lavori presentata dalla Ditta in data 30/08/1994 a far data dal 20/07/1994 con prot. n. 19560/cc del 30/08/1994;
- Concessione Edilizia Integrativa n. 13052/11586/Bis del 26 settembre 1995 per il progetto di Variante;
- Concessione Edilizia Integrativa n. 14113/11586/Ter del 19 settembre 1997 per la proroga della validità della Concessione Edilizia n. 11585 del 26/06/1992 e successiva integrativa per la variante n. 13052/11586 Bis del 26/09/1995 progetto di Variante;
- Concessione Edilizia n. 14783 del 20 dicembre 1999 per il rinnovo della Concessione Edilizia n. 11586 del 26/06/1992 e successive interattive di variante n. 13052/11586 Bis del 26/09/1995 e proroga n. 14113/11586 Ter del 19/09/1997;
- Il Genio Civile di Messina ha autorizzato i lavori ai sensi della Legge n. 64 del 2/02/1974 in data 26/01/1995 proto. N. 3088;
- È stato concesso il rinnovo di Concessione Edilizia n. 14783 del 20/12/1999 per eseguire il completamento delle opere;
- Comunicazione di Inizio Lavori del 14/03/2000 presso il Comune di Messina prot. n. 4218 a completamento del programma costruttivo a far data dal 01/03/2000;
- Progetto di Variante del 22/11/2001 prot. n. 1/7979 per la sistemazione esterna e prospettiva relativo alla costruzione di n. 40 alloggi;
- Relazione a struttura ultimata ai sensi dell'art. 6 della L. n. 1086 del 5/11/1971 depositata presso il Genio Civile di Messina in data 13/06/2003;
- Comunicazione di Fine Lavori del 09/05/2003 presentata dalla Ditta presso il Comune di Messina in data 03/07/2003 prot. n. 2/3325

Destinazione urbanistica:

L'immobile ricade all'interno del Piano di Zona "Santa Lucia", ricadente nel Piano Regolatore Generale di Messina, modificato con D.A. n. 333/86 in zona residenziale destinata all'edilizia economica e popolare ed in zona "C2d" nella Variante Generale al P.R.G., adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 2/C del 06/03/1990.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra e Primo	Sup. reale lorda	127,00	1,00	127,00
Sottotetto	Sup. reale lorda	66,00	0,50	33,00
Cantinato	Sup. reale lorda	37,00	0,50	18,50
Balconi	Sup. reale lorda	13,30	0,30	3,99
Cortile	Sup. reale lorda	44,00	0,25	11,00
Veranda	Sup. reale lorda	50,00	0,25	12,50
	Sup. reale TOTALE	337,30		206,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi rovesce, materiale: c.a.;
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a.;
<i>Travi:</i>	materiale: c.a.;
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio in travetti precompressi e laterizio
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, soletta in c.a. coibentata ed impermeabilizzata
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti;

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone;
------------------	---

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: alluminio anodizzato, protezione: persiane, materiale: alluminio anodizzato, condizioni: buone;
-------------------------	--

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone;
-------------------------	---

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco plastico, condizioni: sufficienti;
------------------------	--

<i>Pavim.Esterna:</i>	materiale: mattonelle in cotto, condizioni: buone;
-----------------------	--

<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di gres porcellanato, condizioni: sufficienti;
------------------------	--

<i>Rivestimento:</i>	materiale: ducotone colorato, condizioni: sufficienti. ubicazione: cucina, bagni, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone;
----------------------	--

<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: porta blindata in acciaio e legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone;
-----------------------------	--

<i>Scale:</i>	posizione: esterna, rivestimento cotto, condizioni buone posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone;
---------------	---

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti;
--------------------	--

<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: convettori, condizioni: sufficienti;
-------------------------	--

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia;
-------------------	--------------------------

<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia;
----------------	--------------------------

<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, sottotraccia, diffusori: radiatori, camino;
-----------------	--

<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: caldaia.
-------------	--

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore venale (o di mercato) del bene, viene utilizzato **il metodo di stima sintetico comparativo o per confronto diretto**, che consiste nel raffrontare il bene in esame ad altri immobili di cui si conosca il prezzo e che possiedano caratteristiche tali da poter essere definiti "analoghi". Con ciò intendendosi beni posti in una zona omogenea a quella del bene oggetto di stima, appartenenti alla stessa categoria ed aventi approssimativamente le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, accessibilità, esposizione); intrinseche (tipologia, dimensioni, forma); tecnologiche (finiture, impianti, ecc.).

A tal fine, dopo aver effettuato un'ampia ricerca di mercato presso operatori del settore immobiliare, allo scopo di individuare i prezzi praticati nelle libere contrattazioni di compravendita di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da stimare, tenuto conto dei vari fattori positivi e negativi che incidono nella stima del valore venale di un bene, si è pervenuto alla determinazione di *un valore unitario medio di mercato*, caratteristico della classe omogenea di beni cui fa parte il bene oggetto di stima.

Pertanto, si è proceduto con l'individuazione dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate per il Comune di Messina per la tipologia edilizia in questione nella zona urbanistica in cui ricade l'immobile, che vanno da un valore minimo di € 670,00 ad un valore massimo di € 1.000,00 (ALLEGATO n.11- Quotazioni OMI).

Inoltre, anche sulla scorta delle indagini effettuate con operatori del settore immobiliare locale, in funzione non soltanto delle caratteristiche proprie dell'immobile, ma considerando anche una serie di coefficienti che riguardano, la localizzazione, che indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli della rendita fondiaria, lo stato di conservazione e la fase del mercato immobiliare, è stato valutato il valore medio dell'OMI, pari a € 835,00.

Oltre a ciò, tenuto conto che non risulta la piena proprietà dell'immobile,

ma il solo diritto di superficie, è stato effettuato un abbattimento del 10% del suddetto valore, arrivando a € 751,50, che arrotondato risulta pari a € **750,00**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina, Ufficio Tecnico di Messina, Agenzie immobiliari ed Osservatori del mercato di Messina.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

B. Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Residenziale	160,00	€ 750,00	€ 120.000,00
Garage	18,50	€ 750,00	€ 13.875,00
Balconi	4,00	€ 750,00	€ 3.000,00
Spazi esterni	23,50	€ 750,00	€ 17.625,00
	206,00		€ 154.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A+B	Appartamento e Garage	206	€ 154.500,00	€ 154.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 15.450,00**

Riduzione monetaria: Spese tecniche per nuova catastazione per diversa distribuzione degli spazi interni ed allineamento numero civico **€ 500,00**

Riduzione monetaria: Spese tecniche di regolarizzazione Urbanistica e per ripristino dei luoghi **€ 7.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è comodamente divisibile, poiché le dimensioni dell'unità immobiliare non sono sufficienti per ipotizzarne una divisione in due parti.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,
con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico
dell'acquirente: **€ 131.050,00**

il perito
Arch. Elena De Capua


